Communauté d'Agglomération du Grand Cahors

Diagnostic territorial - enjeux
Réunion publique

24 juin 2014



Sommaire

- PLU – Mode d’emploi
- Diagnostic territorial et Etat Initial de l’Environnement
- Les grands enjeux



PLU – Mode d'emploi



A quoi sert un PLU ?

Pour les communes

Le plan local d'urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un groupement de communes (EPCI) ou d'une commune, établit un **projet global d'urbanisme et d'aménagement** et fixe en conséquence les **règles générales d'utilisation du sol** sur le territoire considéré.

Le PLU doit permettre l'émergence d'un **projet de territoire partagé** prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités d'un territoire (article L121-1 du code de l'urbanisme). Il détermine donc les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable (en particulier par une gestion économe de l'espace) et répondant aux besoins de développement local.

Pour les habitants

Le PLU :

- détermine les règles de construction à partir desquelles les permis de construire et de travaux sont instruits ;
- fixe l'emplacement des futures zones constructibles, voiries et équipements publics ;
- institue des protections (milieu naturel, patrimoine bâti).



Quels sont les objectifs de la commune de cahors ?

Cohérences territoriales :

- S'inscrire dans le cadre d'une élaboration conjointe avec le Schéma de Cohérence Territoriale de Cahors et du Sud du Lot qui prendra en compte les politiques régionales (Schéma régional de développement durable du territoire, le schéma régional de cohérence écologique, le plan climat énergie territoire,...)

Equipements et infrastructures structurants :

- Permettre le développement des équipements structurants

Politiques de l'habitat :

- Traduire les différentes études urbaines réalisées ou en cours d'élaboration en intégrant les principes d'aménagement et les orientations de développement
- Reconquérir le centre ancien par l'amélioration de l'offre d'habitat, par la requalification patrimoniale du bâti et des espaces publics,
- Disposer d'une offre diversifiée en logements permettant notamment de favoriser la
- mixité sociale,
- Promouvoir la mixité fonctionnelle et sociale sur l'ensemble du territoire,
- Articuler les orientations du PLU et du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du secteur sauvegardé dans une dynamique commune pour affirmer la mise en cohérence des politiques d'habitat, de commerce, de déplacements.



Développement économique :

- Organiser les conditions du renouvellement commercial et urbain de l'entrée sud de Cahors pour résoudre la question hydraulique du ruisseau du Bartassec,
- Assurer le maintien de la diversité de l'offre commerciale de centre-ville,
- Conserver le potentiel agricole de la commune,

Déplacements

- Mettre en cohérence la politique de développement avec celles des déplacements
- Repenser les circulations sur le territoire (connexions plateaux/centre-ville, connexions inter-quartiers tous modes, voies cyclables, etc.),
- Intégrer les orientations du nouveau réseau de transport urbain,

Environnement :

- Conduire une politique de développement urbain maîtrisé dans un objectif de Développement durable prenant en compte l'utilisation économe de l'espace,
- Valoriser l'image du territoire et de fait le cadre de vie des cadurciens (préservation des coteaux servant d'écrin au centre ville, lignes de crêtes, coupures d'urbanisation, etc.),
- Intégrer la politique relative à l'Espace Naturel Sensible du Mont Saint Cyr portée par le CG46
- Préserver la biodiversité et assurer les continuités écologiques (trames verte et bleue),
- Limiter le développement dans les combes, souvent mal desservies soumis au risque inondation et ne permettant pas la mise en œuvre de constructions économes en énergie,



L'élaboration du PLU

Concertation

Phase d'étude

Phase de formalisation du PLU

Diagnostic

PADD

Réglement

Documents Graphiques

Arrêt du PLU par le Conseil Municipal

Bilan de la concertation

Avis des PPA (Etat, ...)

Enquête Publique

Validation par le Conseil Municipal



Le diagnostic

Conçu comme une photographie dynamique du territoire, le diagnostic dresse un état des lieux de la commune sur les thématiques :

⇒ *de l'habitat,*

⇒ *de la démographie,*

⇒ *des équipements,*

⇒ *du développement économique,*

⇒ *des déplacements,*

⇒ *de l'environnement,*

⇒ *de l'agriculture, etc.*



Le PADD

Le Projet d'Aménagement et Développement Durable (PADD) constitue la pièce maîtresse du PLU.

Ce document expose les objectifs de développement fixés par l'intercommunalité pour les années à venir.



Le zonage, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation

Ce n'est qu'après avoir défini et retenu un projet d'aménagement que la traduction réglementaire est engagée.

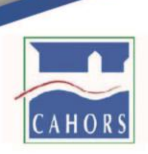
Celle-ci permet de définir, pour chaque secteur du territoire, une vocation et un règlement adapté.



Synthèse du diagnostic



Préambule



Préambule - Cahors, ville moyenne du département du Lot

- 20 194 habitants en 2010
- Superficie : 6472 hectares
- Ville située à 115 km au nord de Toulouse
- Traversée par les RN 20 et A 20 en direction de Paris
- Grand Site de Midi-Pyrénées
- Capitale du Malbec
- Ville d'Art et d'Histoire
- Jardin remarquable





Source : http://www.tourisme-cahors.fr/infos-pratiques/albums-photo



Cahors, ville centre de la Communauté d'Agglomération du Grand Cahors

- 39 communes et 37 929 habitants en 2010

- Grands projets :
  - Parc d'activités de Cahors Sud
  - ZAC de la Plaine de Labéraudie
  - Eco-quartiers de Boissières et Bégoux
  - Divonéo (complexe aquatique couvert)
  - Réaménagement de la route de Toulouse
  - Site universitaire en développement

Source : http://www.grandcahors.fr/le-grand-cahors/un-territoire/32-communes-40-000-habitants/article/1

Gigouzac
Lherm
Montgesty
St. Denis Catus
Mechmont
Catus
Francoulès
Les Junies
Pontcirq
St. Médard
Boissières
Maxou
Nuzéjouls
Cours
Labastide du-Vert
Crayssac
Espère
Calamane
St. Pierre Lafeuille
Cabrerets
Valroufié
Caillac
Mercuès
Laroque des-Arcs
Vers
St. Géry
Bouziès
Douelle
Pradines
Lamagdelaine
Tour de Faure
Arcambal
St Cirq Lapopie
Cahors
Trespoux Rassiels
Labastide Marnhac
Le Montat
Cieurac
Fontanes



Cahors, ville centre du Schéma de Cohérence Territoriale Cahors Sud Lot

- **115 communes et 73797 habitants en 2010**
- **SCoT en cours d'élaboration pour :**
  - **Partager la connaissance du territoire pour une organisation équilibrée**
  - **Etablir un outil à géométrie variable**
  - **S'affranchir des limites intercommunales pour mener une réflexion sur des territoires cohérents**
  - **Conforter un aménagement équilibré et solidaire du territoire**
  - **Etablir un outil prospectif, pédagogique et prescriptif**
  - **Développer un urbanisme de projet multicritères pour construire un territoire de vie cohérent et durable**

Source : Diagnostic territorial, SCoT Cahors Sud Lot

	Nbr de Communes	Population	Surface km²	Densité hab/km²
Grand Cahors	30	37 220	444,2	83,8
CC Pays de Lalbenque	15	5 635	334,2	16,9
CC Castelnau-Montratier	7	4 004	193,6	20,7
CC de Montcuq	16	3 919	222,3	17,6
CC Vallée du Lot et du vignoble	28	15 541	379,14	41
CC Lot-Célé	28	6 071	450	13,5
Total	**124**	**72 390**	**2 023,44**	**32,25**



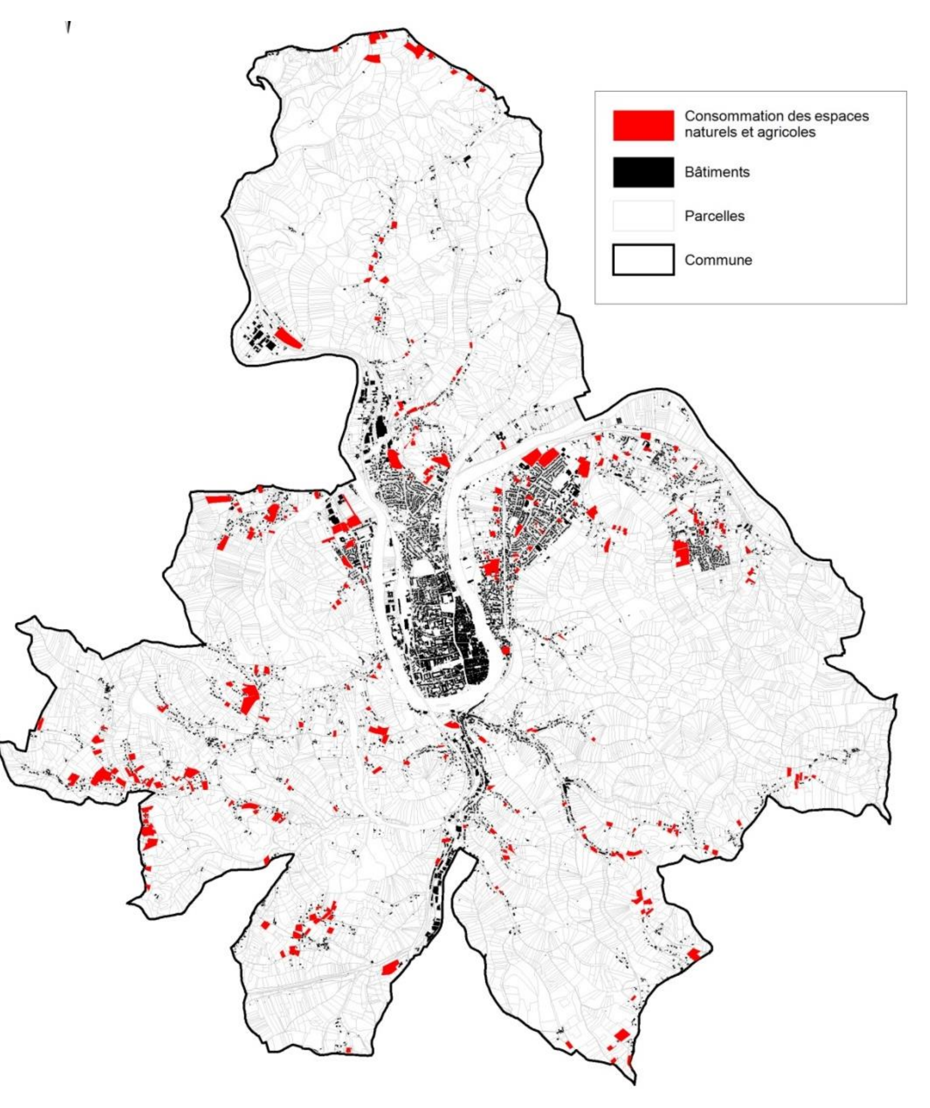
Démographie
Habitat
Consommation d'espace
Equipements
Réseaux urbains



Constats : Démographie – Habitat - Equipements

- **Un dynamisme démographique depuis 1982 dû essentiellement au solde migratoire positif**
- **Une part encore importante de classes d'âges jeunes**
- **Une production de logements à la hausse**
- **Une inadaptation du logement face à la baisse du nombre de la taille moyenne des ménages**
- **Une importante production de logements collectifs favorisant les objectifs de densité**
- **Une baisse des prix de l'immobilier qui encourage les ventes immobilières**
- **Une politique de l'habitat ambitieuse (PLH, OPAH)**
- **Un renouvellement urbain nécessaire sur le centre ancien et les quartiers d'habitat social**
- **Une fiscalité plus avantageuse sur les communes voisines qui influent sur l'installation des ménages.**
- **Un très bon niveau d'équipements et de services publics (services administratifs, offre médicale, équipements scolaires, services à la personne, équipements sportifs et culturels)**
- **Une importante couverture par le réseau mobile 2G et 3G mais des secteurs présentant encore une faible couverture ADSL**
- **Une politique active en matière d'équipements numériques (Conseil Général, Cahors, SDTAN)**
- **Une couverture optimale des besoins en eau potable**
- **Une gestion intercommunale satisfaisante du système d'assainissement collectif et des déchets**

Enjeux : Démographie – Habitat - Equipements



- Poursuivre l'accueil de jeunes ménages et adapter le parc de logement
- Essayer d'enrayer la dynamique de « peuplement périphérique » en offrant des logements et des équipements adaptés et attractifs
- Tenter de réduire le delta entre le nombre d'habitants accueillis et la production de logements
- Poursuivre une politique de l'habitat ambitieuse (PLH, OPAH, PIG)
- Mettre l'accent sur le renouvellement urbain du centre ancien et des cités d'habitat social
- Maîtriser la consommation d'espace liée au logement (forte consommation sur les coteaux éloignés du centre urbain : Lacapelle, etc.)
- En lien avec les communes voisines, repenser la fiscalité afin qu'elle n'influent pas de manière significative dans les logiques de peuplement
- Maintenir le niveau d'équipements et de services publics (services administratifs, offre médicale, équipements d'enseignement secondaire, services à la personne, équipements sportifs et culturels)
- Optimiser le fonctionnement des équipements scolaires
- Développer les équipements de loisirs

Enjeux : Développement urbain

- **Favoriser la reconquête du centre urbain et la boucle du Lot afin :**
  - D'offrir des produits différents de ceux proposés sur les communes périphériques
  - de préserver les coteaux et, de fait, limiter les coûts liés au réseaux et à l'aménagement/entretien de la voirie
  - De limiter la consommation d'espace importante sur les secteurs de coteaux
- **Consommer moins d'espace sur les 10 prochaines années et favoriser une urbanisation de qualité**
- **Limiter l'urbanisation des points hauts pour éviter les risques d'érosion et les impacts paysagers**
- **Cibler les zones de développement résidentiel de manière à limiter la population exposée aux risques**

Cahors

Spatialisation des enjeux sur les thématiques **démographie - habitat - équipements**

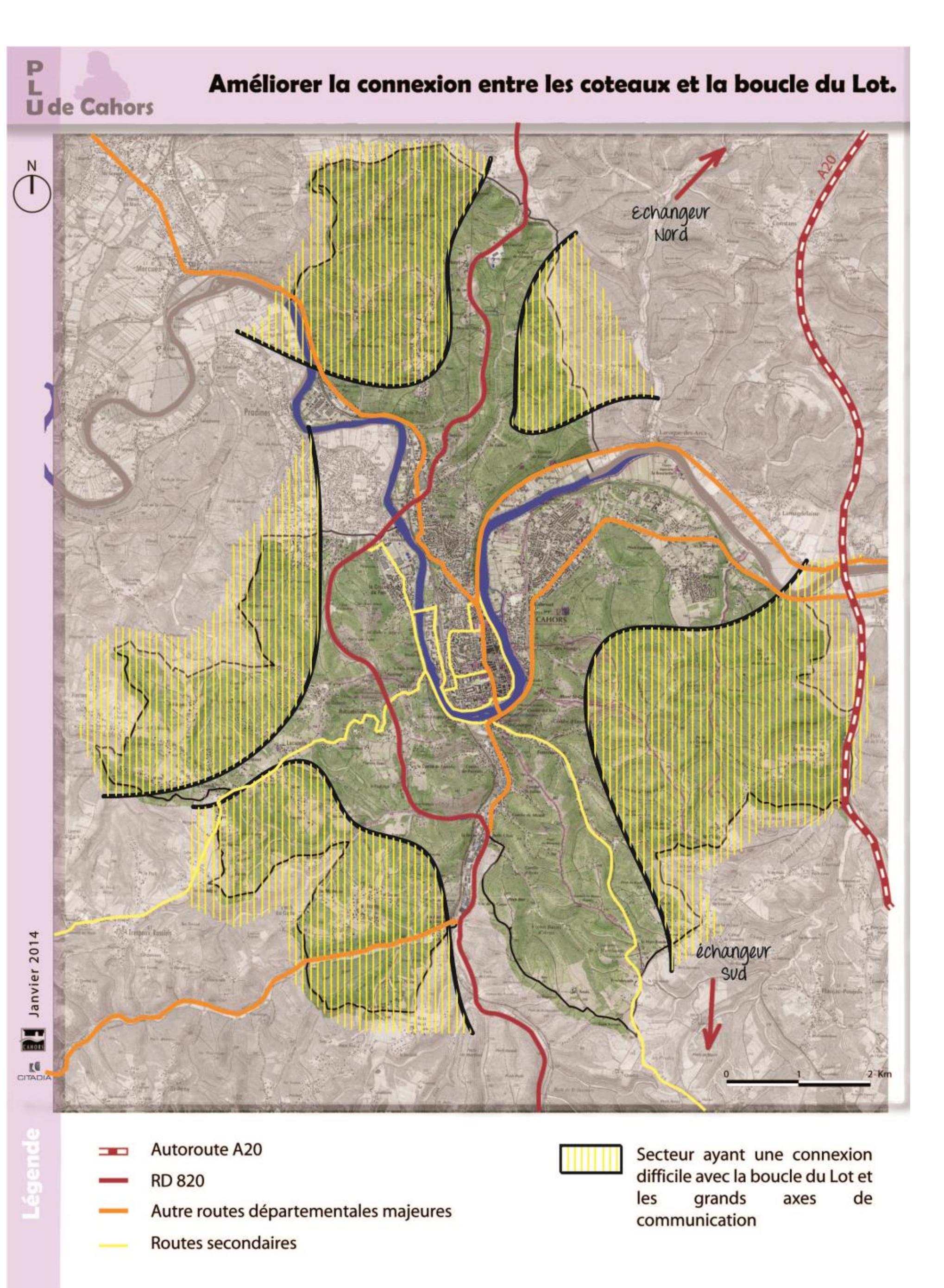
Enrayer le phénomène de peuplement périphérique en offrant des logements et des équipements adaptés
Réduire le delta entre logements produits et nombre d'habitants accueillis
Repenser la fiscalité afin qu'elle n'influe pas de manière significative les logiques de peuplement

- Poursuivre une politique de l'habitat ambitieuse : logements sociaux, renouvellement urbain...
- Maîtriser la consommation d'espace liée au logement (notamment sur les coteaux)
- *Maintenir le niveau d'équipements et de services publics*
- Optimiser le fonctionnement des équipements scolaires
- Développer les équipements de loisirs et touristiques

0 1 2 K

Déplacements



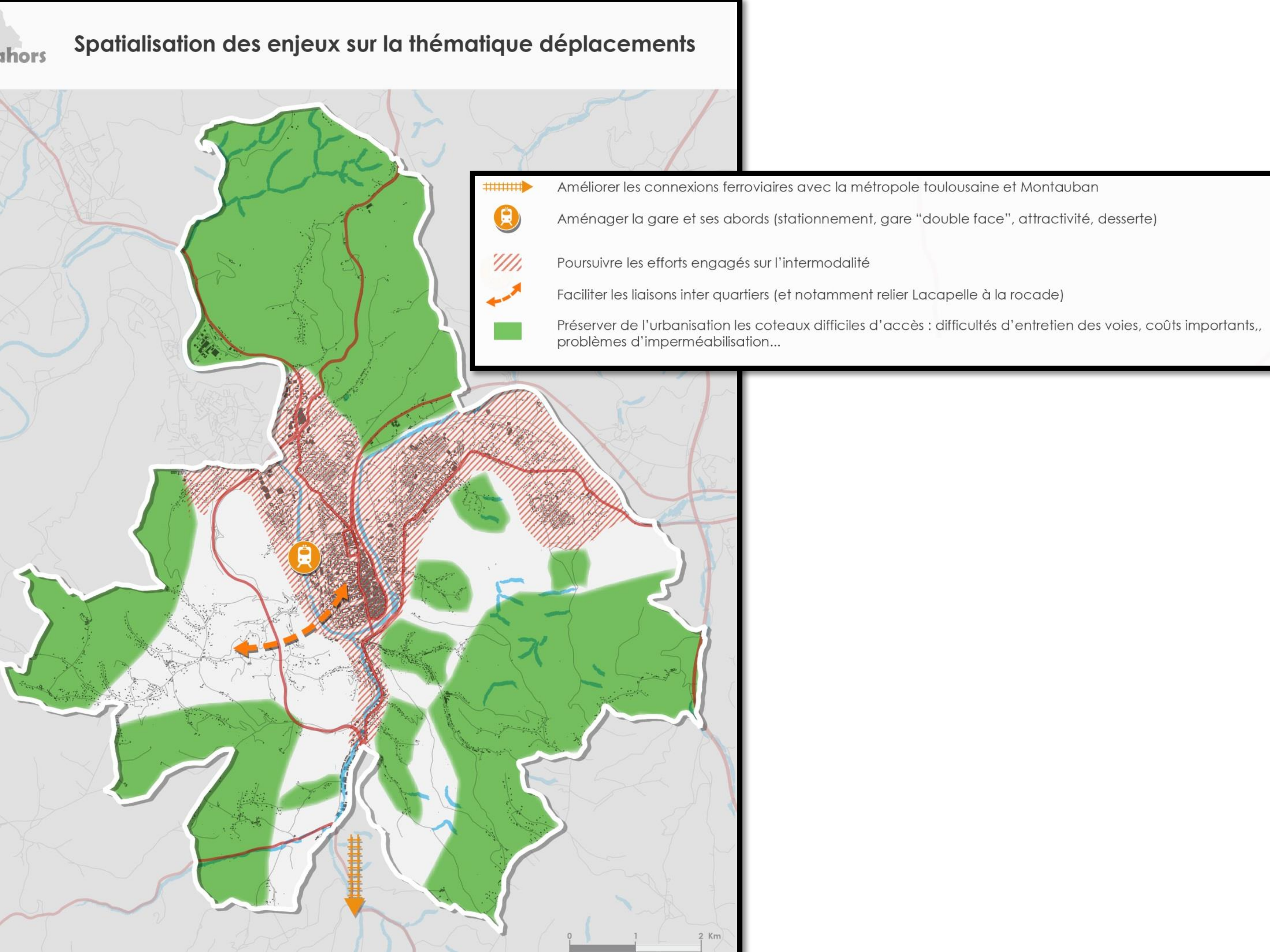


Constats : déplacements

- **Une accessibilité par le fer de qualité mais un enjeu important de positionnement à long terme (connexion LGV)**
- **Une desserte vers Toulouse et Montauban (LGV vers Bordeaux) à améliorer**
- **Nécessité d'aménager les abords de la gare et de créer une gare « double-face »**
- **Une stratégie de transports multimodaux à poursuivre (parking gare, espaces co-voiturage, linéaire cyclable, navettes,…) en positionnant notamment des emplacements réservés**
- **Un réseau routier interne à finaliser pour faciliter les connexions inter-quartiers (connexion des plateaux à la rocade , amélioration des connexions combes Sud-Est / réseau routier primaire,…)**

Enjeux déplacements

- **Améliorer les connexions avec la métropole toulousaine et améliorer l'accessibilité de la gare : aménagement des terrains sur ses abords, réaliser une gare « double-face », …**
- **Poursuivre les efforts déjà engagés sur la multimodalité (parking gare, espaces co-voiturage, linéaire cyclable, navettes,…) en positionnant notamment des emplacements réservés**
- **Faciliter les connexions inter-quartiers (connexion des plateaux à la rocade , amélioration des connexions combes Sud-Est / réseau routier primaire,…)**
- **Favoriser un recentrage de l'urbanisation sur la boucle du lot, au plus près du centre ville, et préserver les coteaux difficiles d'accès (problèmes de calibrage de voirie, dégradation dues aux eaux pluviales, etc.).**
- **Préserver la complémentarité entre les commerces/activités du centre ville et les activités périphériques**
- **Diversifier les activités économiques afin de réduire la dépendance aux emplois publics**



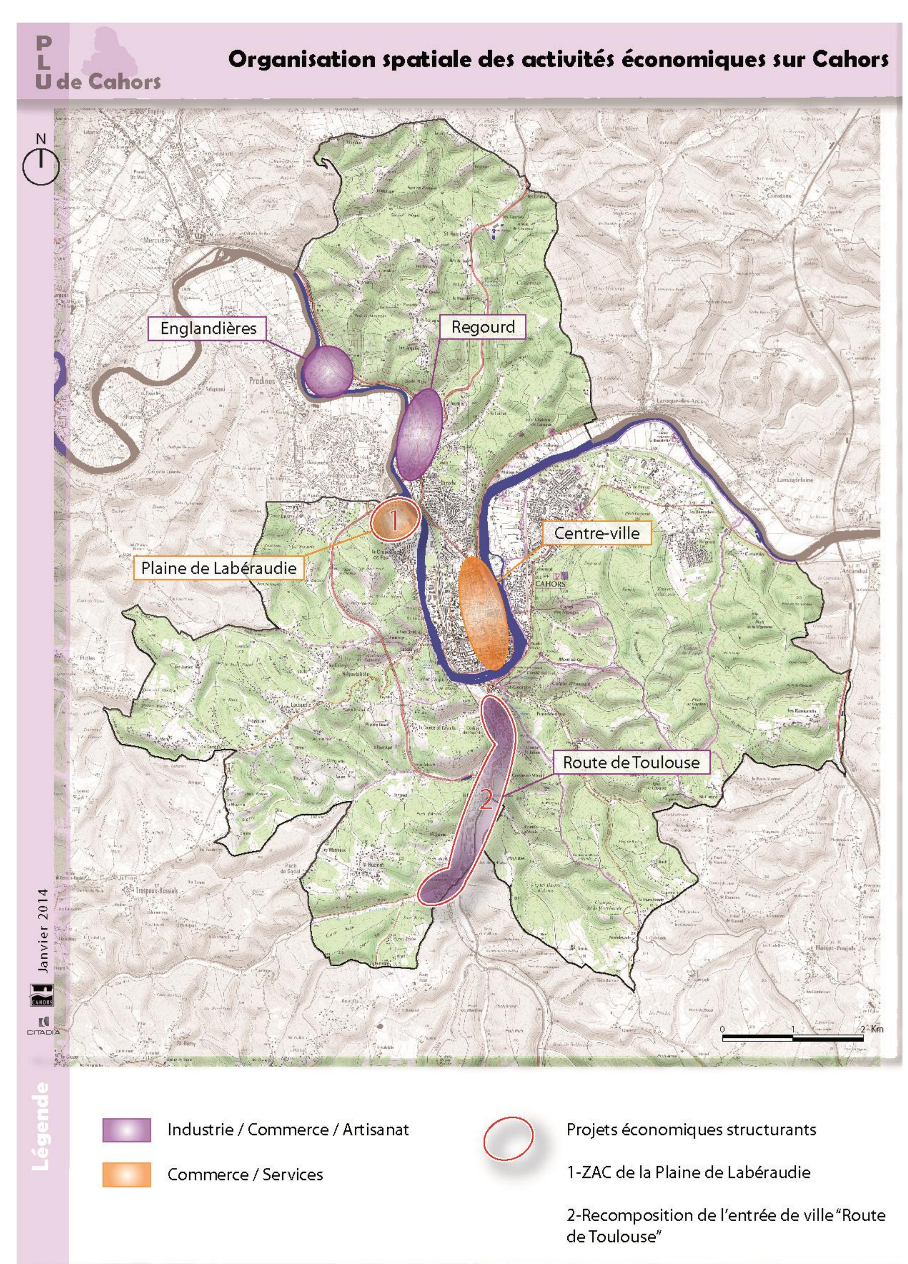
ahors
Spatialisation des enjeux sur la thématique déplacements
Améliorer les connexions ferroviaires avec la métropole toulousaine et Montauban
Aménager la gare et ses abords (stationnement, gare “double face”, attractivité, desserte)
Poursuivre les efforts engagés sur l’intermodalité
Faciliter les liaisons inter quartiers (et notamment relier Lacapelle à la rocade)
Préserver de l’urbanisation les coteaux difficiles d’accès : difficultés d’entretien des voies, coûts importants,, problèmes d’imperméabilisation...
0
1
2 Km

Economie



Constats économie

- Une croissance de l'emploi (+ 500 emplois entre 1999 et 2010)
- Une zone de chalandise d'environ 80 000 habitants
- Des infrastructures routières et ferroviaires de niveau national
- Un poids du centre-ville qui reste important et une complémentarité existante avec la périphérie. Enjeu autour de la préservation de cet équilibre commercial
- La préfecture du Lot
- Une tradition de ville marchande
- Des projets structurants notamment autour des activités de commerces et services
- Un cadre de vie agréable qui rend la ville et son agglomération attractive
- Un potentiel touristique à valoriser, notamment hors centre ancien, pour répondre à la forte demande de loisirs pour les enfants



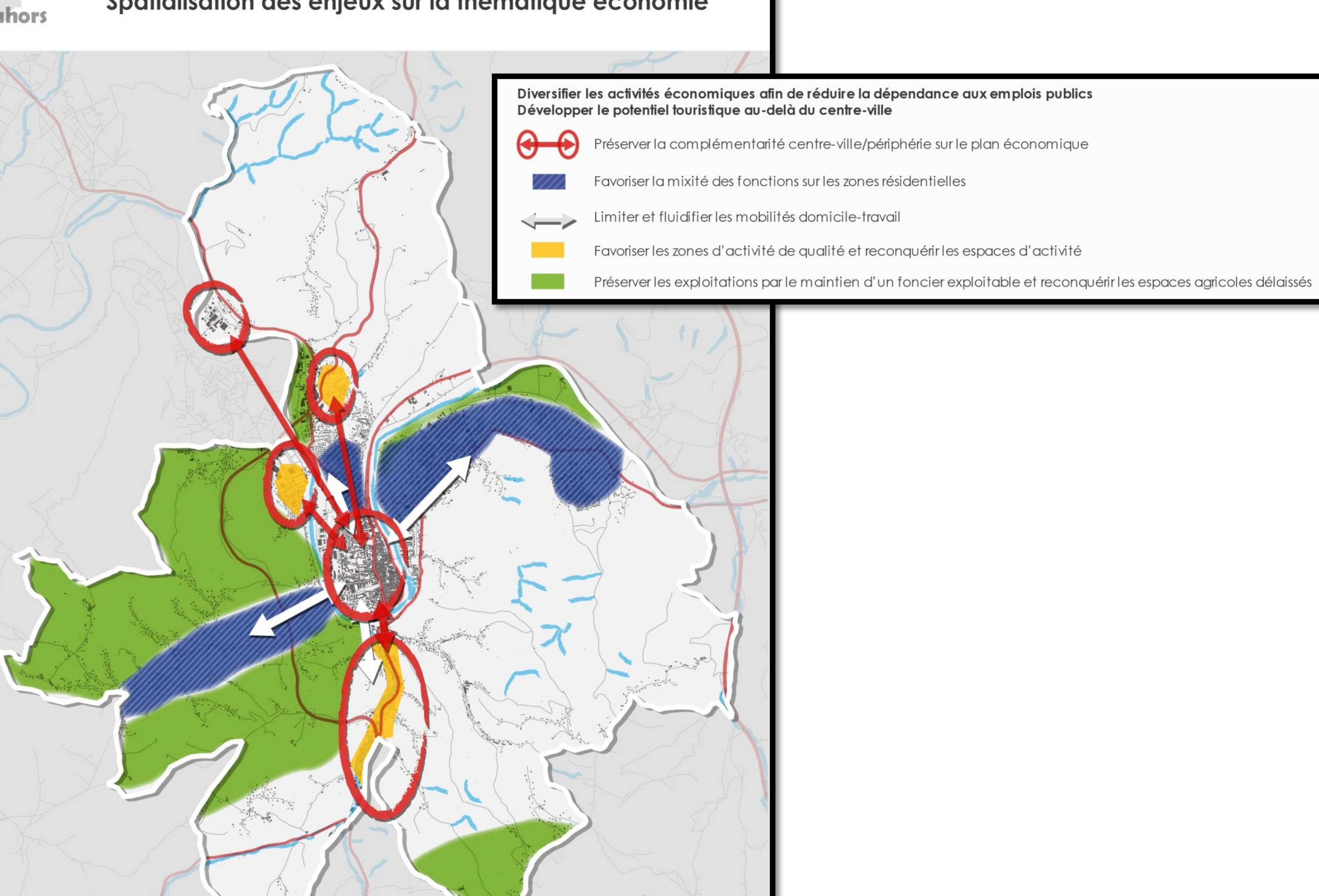
Constats économie

- **Une perte d'actifs et une distorsion grandissante entre emplois et population active qui conduit à une augmentation du nombre de flux domicile-travail et leur distance**
- **Une certaine dépendance de Cahors aux emplois du secteur public (44 % des emplois) dont l'avenir dépend en partie de décisions nationales**
- **Des contraintes physiques et administratives qui contraignent l'émergence de nouvelles implantations ou de toutes possibilités d'extensions d'entreprises entraînant alors leurs délocalisations vers d'autres territoires**
- **Une industrie fragilisée qui se traduit par une perte d'emplois importante**
- **Un aménagement banalisé de la majeure partie des zones d'activités, créant une sur-consommation de l'espace et une image peu attractive**
- **Un équilibre fragile entre centre-ville et périphérie : la création de nouvelles activités en périphérie ou sur des communes voisines qui pourrait fragilisé la centralité de Cahors**
- **Des commerces de périphérie qui subissent la concurrence de Montauban ou Brive**
- **Un abandon progressif des activités agricoles. Enjeu de réappropriation des espaces de causses.**

Enjeux économie

- Prendre en compte les mobilités domicile-travail et favoriser la mixité des fonctions dans les zones résidentielles.
- Favoriser la reconquête des espaces d'activités dégradés et favoriser l'émergence de zones d'activités de qualité (intégration paysagère et architecturale).
- Prendre en compte la question de la desserte numérique dans les choix de localisation des activités économiques
- Développer le potentiel touristique au-delà du centre ville de Cahors.
- Reconquérir les espaces agricoles délaissés => réappropriation progressive des espaces de causses (notamment pour l'élevage, la viticulture) et des espaces fertiles aux abords du Lot (cultures diverses, maraîchage)
- Pérenniser les exploitations par le maintien d'un foncier exploitable et non ou peu morcelé, d'une gestion de la spéculation foncière)

Spatialisation des enjeux sur la thématique économie

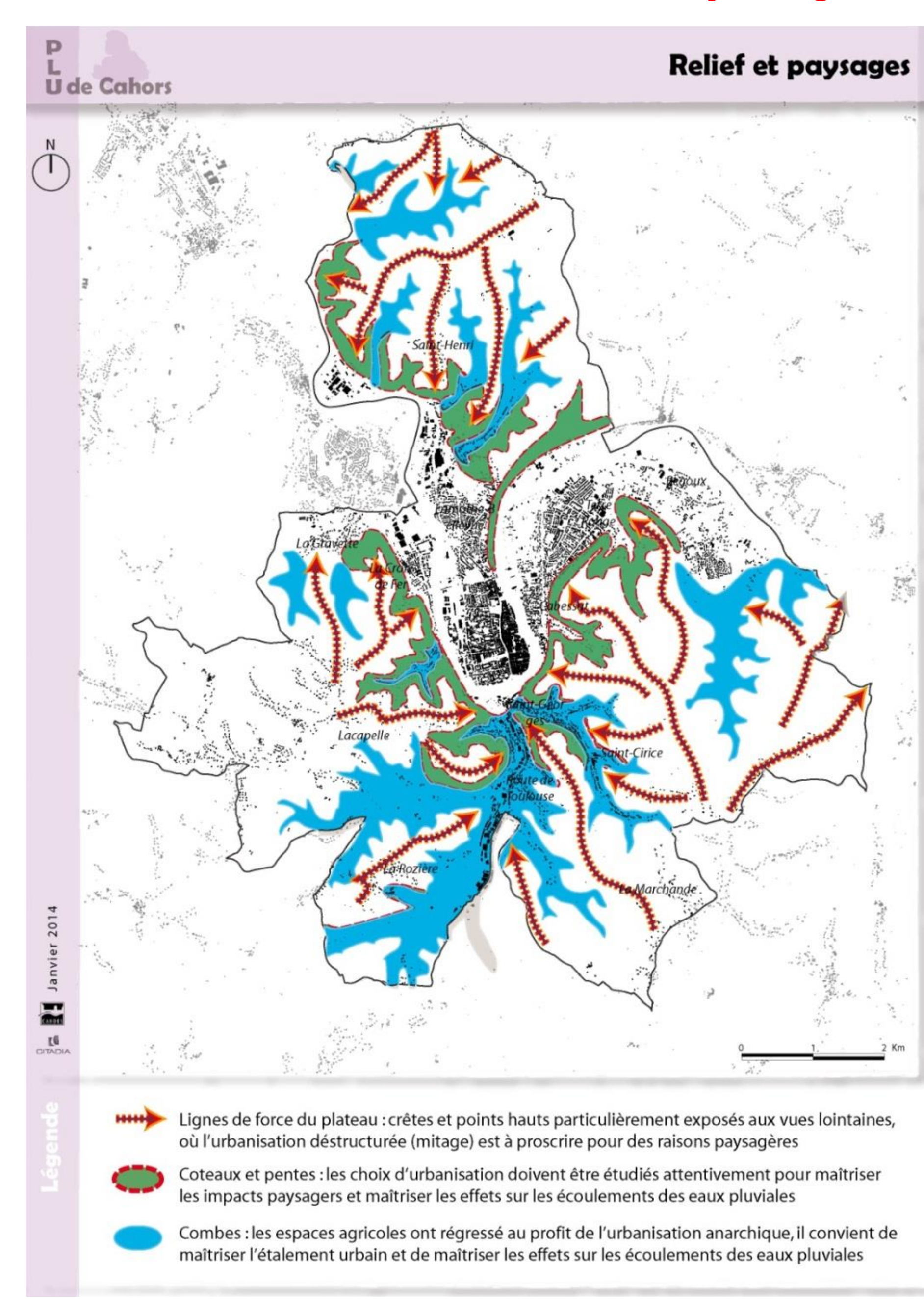


Paysages
Formes urbaines
Patrimoine
Milieux naturels et biodiversité

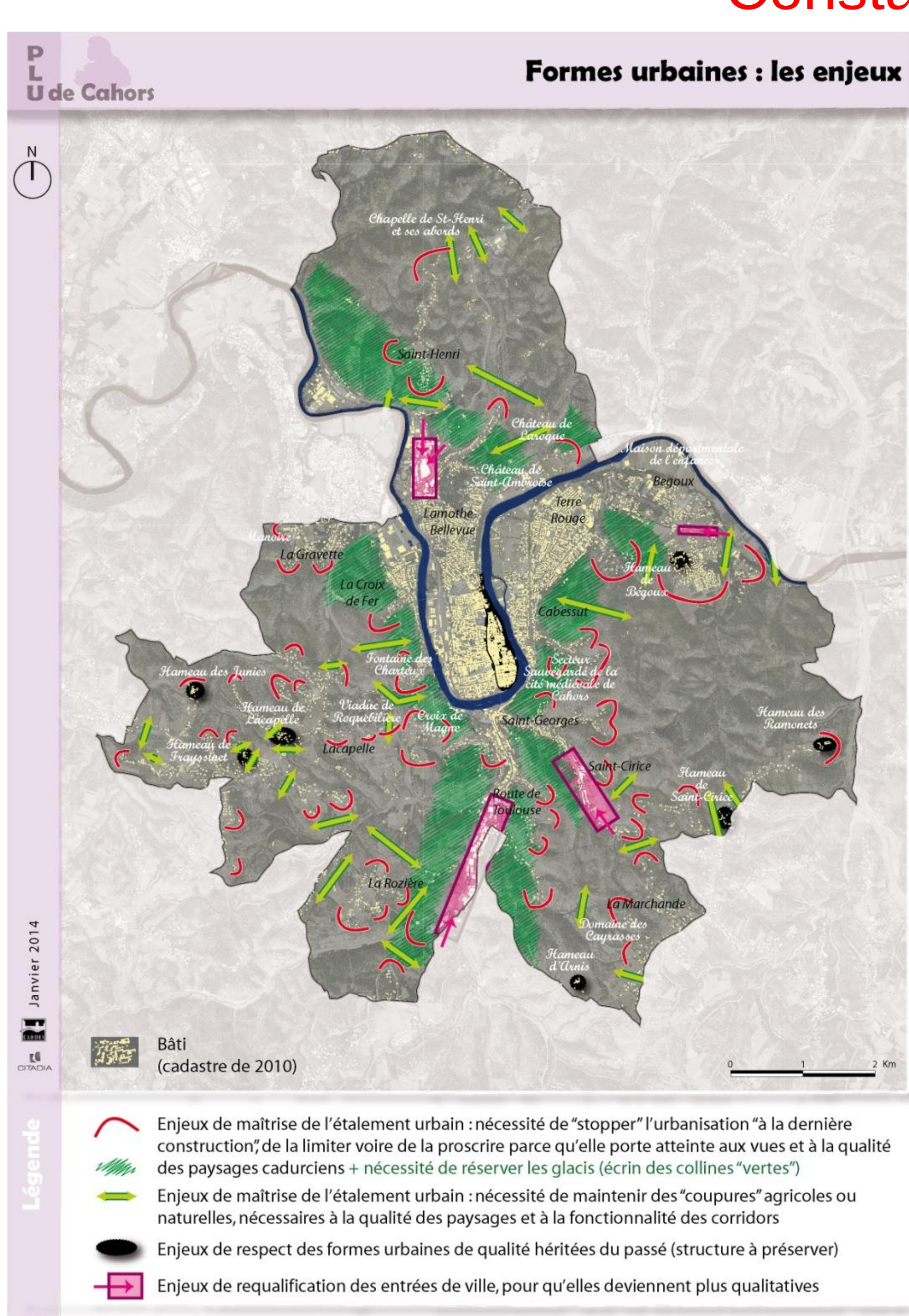


Constats Paysages

- Présence du Lot qui présente un intérêt patrimonial et touristique majeur
- Des paysages de qualités et des points de vues en nombre du fait du relief marqué
- Un étalement urbain progressif qui entraîne une banalisation des paysages et une surconsommation d'espace.
- Des crêtes et des points hauts relativement exposés où l'urbanisation est à limiter pour éviter tout impact paysager

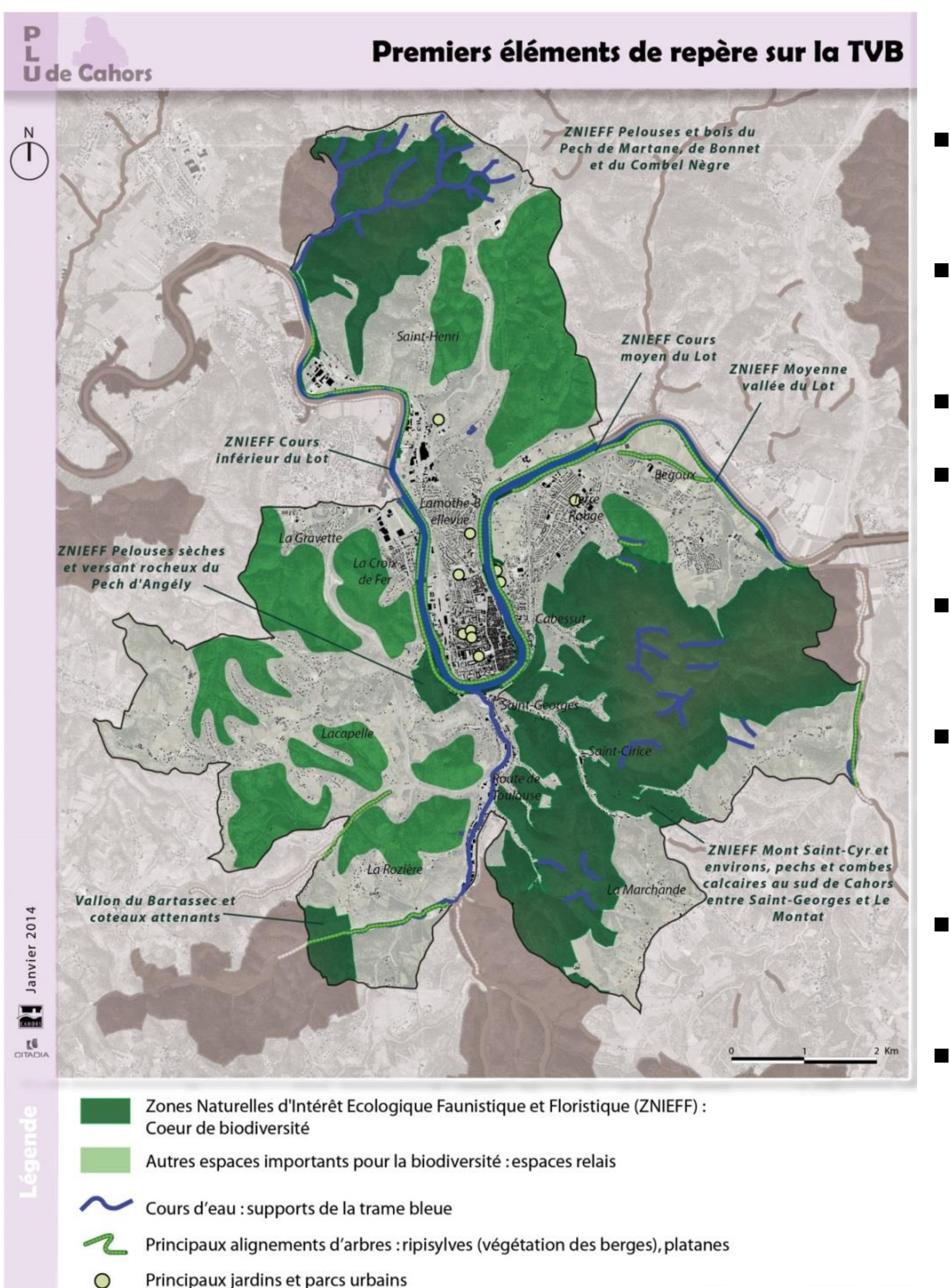


Constats Formes Urbaines - Patrimoine



- Des entrées de ville au Nord et au Sud à requalifier
- Une régression des espaces agricoles au profit des espaces urbanisés.
- De nouvelles formes urbaines souvent en rupture avec les formes urbaines traditionnelles
- Un patrimoine d'exception : Monuments historiques, secteur sauvegardé, patrimoine rural, etc.

Constats Milieux naturels et biodiversité



- Un environnement naturel très riche et diversifié, vecteur d'un cadre de vie de qualité
- Une volonté publique de développer la nature en ville
- Une gestion raisonnée des espaces verts
- Des aménagements qui mettent en valeur et respectent les milieux naturels
- Des espaces inventoriés mais non protégés pouvant subir des dégradations
- Une fragmentation des milieux liée au développement urbain sur les coteaux qui morcelle les espaces agricoles et naturels
- Un enfrichement de certains secteurs synonymes d'une perte de diversité
- Des pratiques motorisées non règlementées qui conduisent à la perturbation et la dégradation des espaces naturels

Constats ressources naturelles et énergies

- Une protection en cours du captage, en capacité de subvenir à de nouveaux besoins
- Une eau potable de qualité et une tendance à la réduction des besoins
- Des ressources souterraines et superficielles sensibles aux pollutions et aux prélèvements
- Des réseaux d'AEP avec d'importantes pertes
- Des stations de traitement (EU) récentes en capacité de traiter de nouveaux effluents
- Un schéma directeur AEP révisé et une révision en cours du schéma directeur d'assainissement intégrant une gestion du pluvial
- Un diagnostic encore incomplet sur l'assainissement autonome et un nombre d'installations d' ANC non conformes important
- L'existence de documents cadre en matière de gestion de l'énergie
- Un part élevé de ménages en situation de précarité énergétique
- Un potentiel de développement des énergies renouvelables, notamment solaire et bois-énergie
- Un développement du bois-énergie sur Cahors

Constats Déchets

- Une diminution des quantités de déchets et une amélioration des pratiques tri
- Des services favorisant les pratiques de tri (bennes déchets verts, enlèvements encombrants)
- Le déploiement de conteneurs enterrés sur le centre ancien et sa périphérie
- Une sensibilisation des usagers pour réduire les quantités de déchets et valoriser les matières recyclables
- Une nouvelle déchèterie répondant aux nouvelles normes et à la demande
- Une absence de centre de traitement à proximité → transports importants → Coûts plus élevés et sources potentielles de nuisances sonores et olfactives

Constats Risques et Nuisances

- Un territoire contraint par les nombreux risques naturels forts (Inondation, Mouvements de terrains, feux de forêt)
- Des risques connus et encadrés : PPRI approuvé, élaboration du PPR mouvements de terrains, une carte des aléas feu de forêt disponible
- Une défense incendie qui fait défaut dans les zones périphériques
- De nombreuses infrastructures routières sources de nuisances sonores
- Des risques technologiques faibles
- Une qualité de l'air préservée

Enjeux sur les volets environnement et paysages

- **Identifier les cœurs de biodiversité et préserver les richesses écologiques menacées**
- **Protéger les ressources faces aux pollutions**
- **Maîtriser l'étalement urbain pour éviter la banalisation des paysages et la surconsommation d'espace.**
- **Requalifier les entrées de ville au Nord et au Sud.**
- **Respecter les formes urbaines héritées du passé et valoriser le patrimoine local**
- **Maintenir des coupures d'urbanisation.**
- **Favoriser la réhabilitation du patrimoine vernaculaire et du bâti traditionnel**



Spatialisation des enjeux sur les thématiques **environnement - paysages**

Respecter les formes urbaines héritées du passé et préserver le patrimoine traditionnel (voire le réhabiliter)

- Préserver les coeurs de biodiversité et les richesses écologiques de plus en plus menacées (ZNIEFF, Lot...)
- Maîtriser l'étalement urbain pour éviter la banalisation des paysages et la surconsommation d'espace
- Maintenir les coupures d'urbanisation
- Requalifier les entrées de ville Nord et Sud

0 1 2 Km

Communauté d'Agglomération du Grand Cahors

Diagnostic territorial - enjeux
Réunion publique

24 juin 2014

